



城市测量师行
URBAN
SURVEYORS

住宅
市场

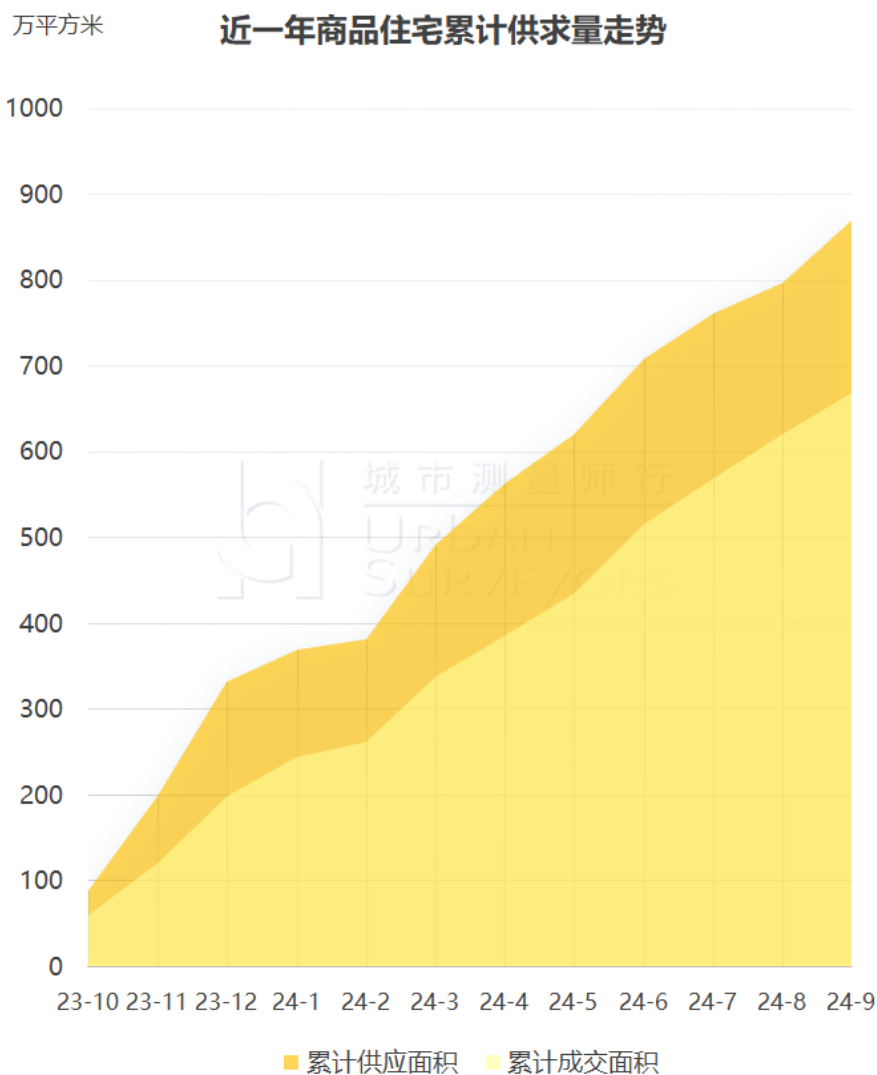
2024年9月上海住宅交易市场

城市测量师行定期监测上海**新建商品住宅**和**二手住宅**市场，并发布《上海住宅交易市场报告》。该报告旨在帮助大家了解上海住宅交易市场行情，欢迎持续关注！

PART 1 新建商品住宅

01 新房供应再度放量，成交表现“冷热不均”

全市供求量



数据来源：城市资管服务云平台

9月，开发商推盘热情有所提升，共计有29个项目入市，较上月增加9个。开盘项目涵盖内、中、外各环线，户型面积跨度较大，外环线内外的项目比例约为4:6。

与供应量大增形成鲜明对比的是，成交表现依旧“冷热不均”。黄浦翠湖天地六和、浦东浦发唐城四期、徐汇中海领邸等热门楼盘，基本保持“开盘即售罄”；而其余楼盘，尽管在营销层面已不遗余力，但销售情况总体一般。

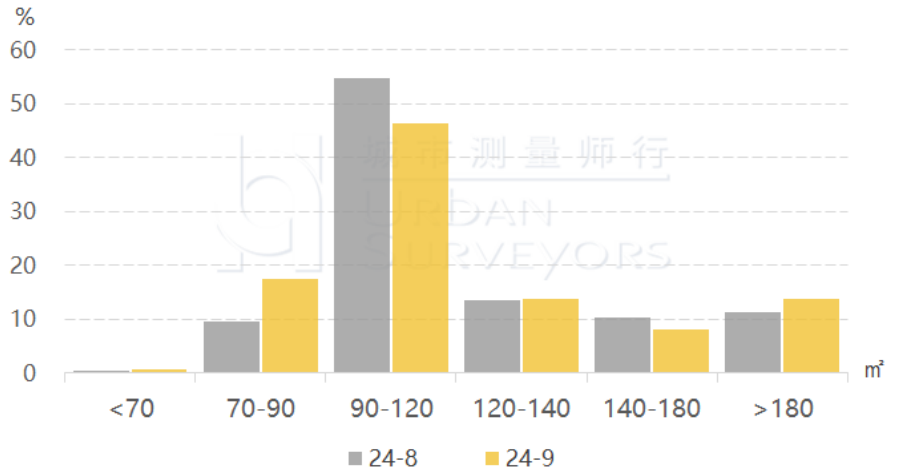
截至2024年9月底，上海新房市场近一年供求比为1.30，新增存量面积约为201万平方米，库存仍处于高位。“9.29楼市新政”对限购、信贷等政策作出进一步优化调整，购房门槛降低，尤其是对于外环以外库存积压的新房项目，或能带动一波销量提升。

02 外围项目入市比例回归六成，成交结构总体下移

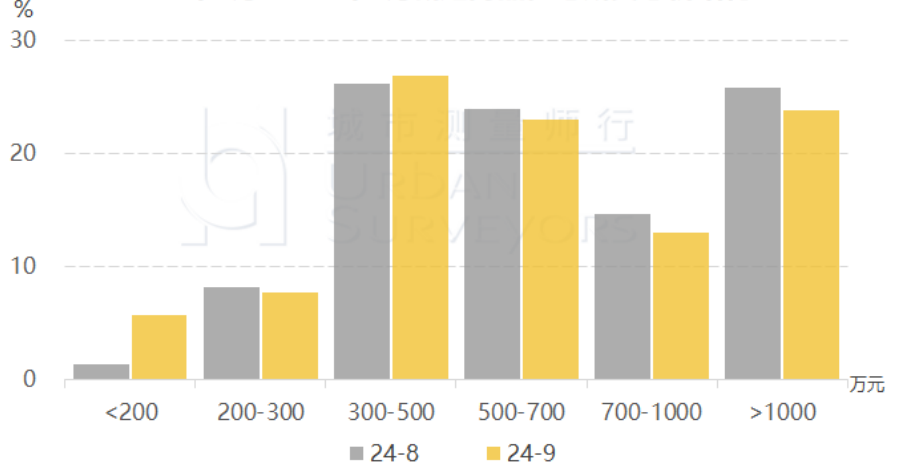
面积段方面，受供应影响，90-120 平方米物业成交份额下降 8%，不足五成；总价段方面，500 万元以下楼盘成交占比提升 5%，成交份额回到四成左右的水平。总体来看，由于外围项目入市比例回归六成，成交结构总体下移。

成交结构

2024年8月-2024年9月新建商品住宅成交面积结构



2024年8月-2024年9月新建商品住宅成交总价结构

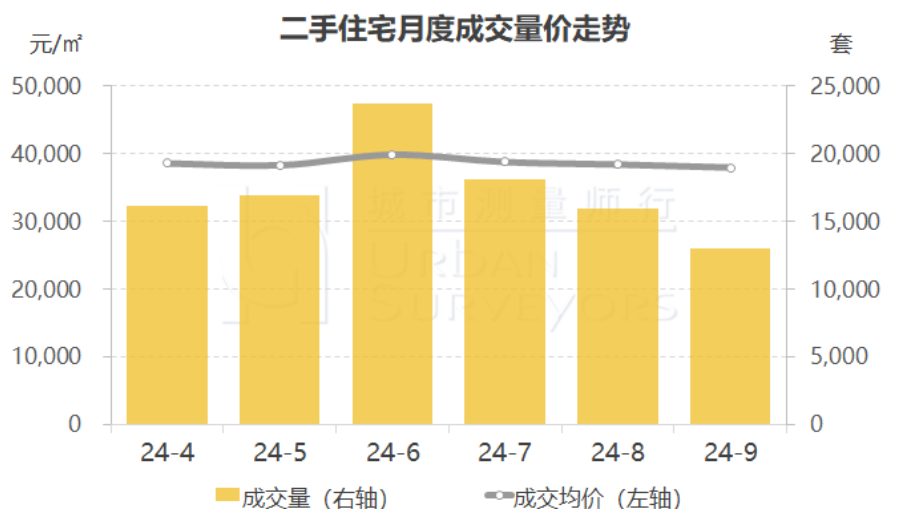


数据来源：城市资管服务云平台

PART 2 二手住宅

01 “金九”不在，二手成交持续低迷，新政刺激十月表现或可期待

全市成交量价



9月，上海二手住宅成交量约为 1.3 万套，环比下降 19%，成交均价 37953 元/平方米，环比微跌 1%。

国庆前夕上海发布楼市新政，由于政策涉及首付比例下调、信贷优惠等措施，对于部分资金有限的二手房买家是重大利好。

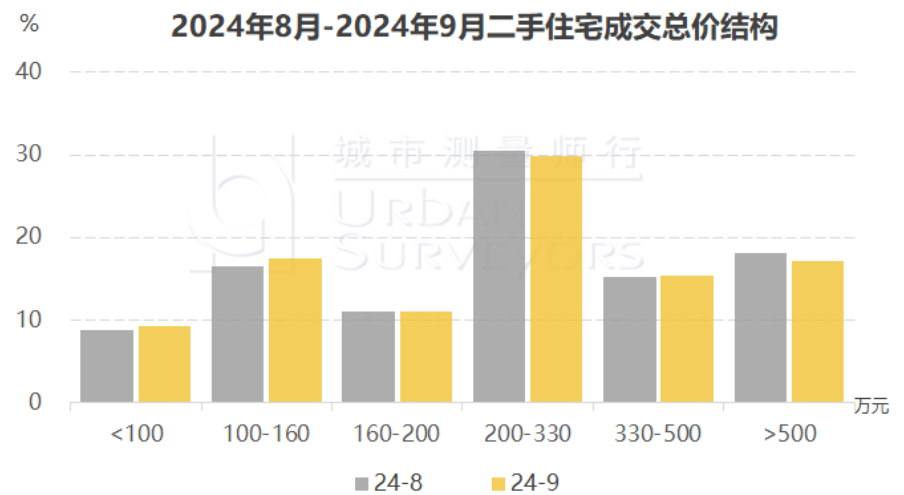
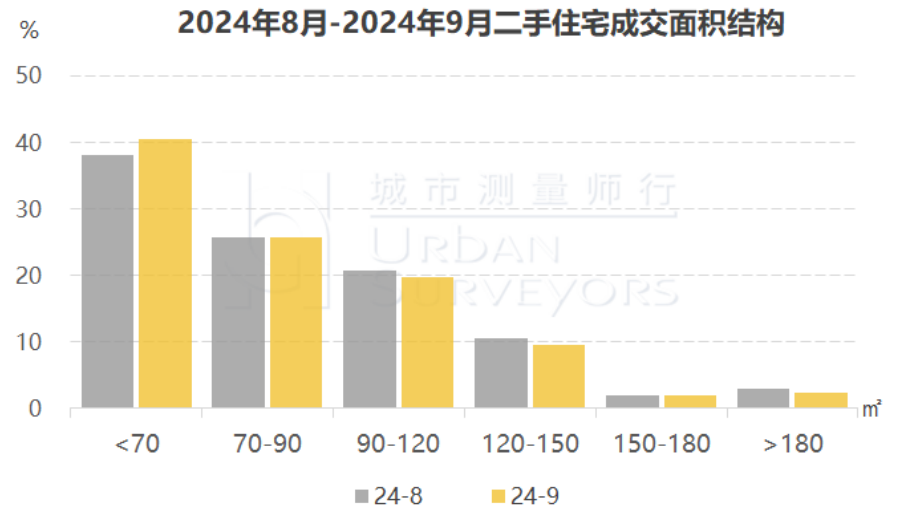
值得注意的是，新政策发布后，部分原本已经签约但未过户的二手房，在征得卖家同意后撤销网签合同，待新政实施后重新办理，从而能享受首付比例降低、贷款利率优惠等政策红利。但此番操作导致 9 月上海二手住宅成交量数据存在一定的失真，实际交易量或在 1.4 万套左右。

然而，即便计入可能的撤单数据，9 月上海二手住宅成交量仍未达 1.5 万套的“及格线”。不过，在楼市重磅新政刺激下，中介带看量已有显著提升。从历年新政实施后的楼市表现看，短期内二手市场成交回暖可以期待。

02 刚需客群有所回流，低总价房源成为市场交易主体

总价段方面，500 万以下物
业成交份额整体略有增加；面积
段方面，90 平方米以下户型成交
占比突破三分之二，环比增幅为
2 个百分点。由于刚需客群回流，
低总价房源成为市场交易主体，
成交结构有所下移。

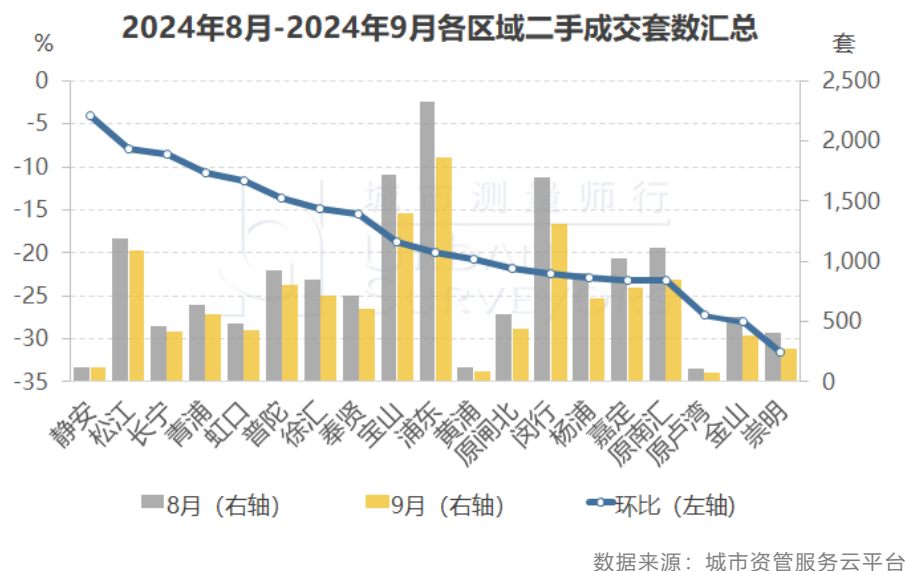
成交结构



数据来源：城市资管服务云平台

03 各区成交普遍下滑，配套成熟板块表现更佳

区域成交



与8月相比，9月，全市各区成交量均出现不同程度下跌。静安、松江、长宁等8个区域环比跌幅相对较小，低于全市平均值。

热门板块

2024年9月二手住宅成交量环比涨幅前十板块

排名	区域	板块	成交套数	环比	同比
1	青浦	青浦新城	233	10.95%	7.87%
2	松江	松江中部	356	8.87%	30.88%
3	徐汇	枫林	91	7.06%	13.75%
4	长宁	新华路	64	6.67%	-11.11%
5	普陀	武宁	59	5.36%	0.00%
6	虹口	曲阳	114	4.59%	-10.24%
7	奉贤	金汇	139	2.96%	36.27%
8	宝山	张庙	210	0.48%	-7.08%
9	徐汇	龙华	83	0.00%	22.06%
10	浦东	浦东世博	210	-0.94%	-9.09%

数据来源：城市资管服务云平台

9月，在全市成交量环比下跌的大背景下，部分配套完善的住宅板块成交量却逆势上扬。

青浦新城板块，作为上海五大新城的重要组成部分，近年来，随着轨交17号线的开通，沿线各站点周边的商场

陆续开业，同时区域内引进名校资源合作办学，并推动三甲医院开设分院。这些配套的完善对当地房地产市场的交易起到较大的推动作用。

徐汇枫林板块二手成交环比增幅显著,连续两个月进入排行榜前五。尽管板块地处中心城区,但由于区域内存在大片售后公房小区,且缺乏亮眼的商业以及学区资源,前几年板块成交情况始终较为平淡。近年来,随着城市更新步伐的加速,东安片区规划的发布让人们对于枫林板块的未来充满遐想,也吸引更多购房者前来安家置业。

04 传统大型社区交易热度高,浦东新区上榜小区增多

热门小区

近三个月二手住宅成交热门小区

排名	小区名称	区域	板块	套均总价(万元)	成交活跃度	名次变化
1	齐贤雅苑	奉贤	金汇	139	3.97%	→
2	马桥景城和苑	闵行	马桥	190	3.20%	↑1
3	鸿宝二村鸿吉苑	奉贤	南桥新城	176	3.08%	↑42
4	惠明苑	闵行	七宝	451	3.03%	↑1
5	静安新城	闵行	古美罗阳	295	2.81%	↓1
6	海皓馨园	金山	金山新城	134	2.79%	↑19
7	巨西小区/巨西新村	浦东	洋泾	285	2.64%	新上榜
8	临丰小区	浦东	川沙	199	2.50%	↑36
9	丰华苑	嘉定	江桥	270	2.47%	↑4
10	金海华城华康佳苑	浦东	曹路	225	2.42%	↓4

注:仅对排名前100的项目进行变化监测

数据来源:城市资管服务云平台

据统计,近三个月二手住宅成交热门小区榜单中楼盘类型多样,包含配套商品房小区、纯商品房小区、售后公房小区、动迁与商品房混合小区,其中,配套商品房小区占到四席;上榜楼盘分布于奉贤、闵行、浦东等5个行政区域,套均总价约为236万元。

统计周期内,浦东新区有3个小区进入榜单前十,其中巨西小区/巨西新村为新上榜楼盘。该小区位于浦东洋泾板块,初中对口进才中学北校,步行距离800米内有轨交6号和14号线的站点,各类生活配套设施齐全,总价约在250-450万元/套之间。尽管小区内房源户型普遍偏小,但对于有学区需求的家庭而言,仍旧是一个不错的选择。

免责声明

本报告刊载信息时间截至 2024 年 10 月 12 日，城市测量师行确信刊载信息来自可靠来源，但未进行独立消息来源证实。本报告仅供参考使用，不可作为房产、证券或其他产品的交易依据，任何人使用以上信息而导致的任何损失和费用，城市测量师行概不负责。

主办单位：

城市测量师行——上海城市房地产估价有限公司

编辑部地址：上海市北京西路 1 号新金桥广场 10, 11, 15-18F

邮编：200003

网址：www.surea.com

电子邮箱：surea@surea.com

电话：86 21 63589988

城市测量师行
独家数据 最新热点

长按图中二维码
即可识别关注!

城测行业业务咨询

长按识别二维码
点击最下方名片
添加客服企业微信

电话：+86 21 63589988 www.surea.com